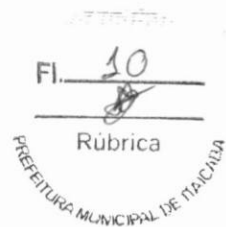




GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

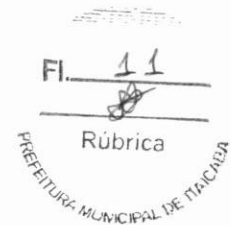


LAUDO TÉCNICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO



I. APRESENTAÇÃO



1. APRESENTAÇÃO:

O laudo é uma peça que o perito ou profissional legalmente habilitado, discorre sobre as observações, análises, avaliações e conclusões, podendo ser restritas a valor ou não, de itens ou bens de direito. (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT, NBR 13752, 1996). Ainda segundo a norma a avaliação é toda aquela ação, ato, atividade, que agrega ou não valor, qualitativo ou financeiro a um bem seja ele de direito, ou de um empreendimento, enquanto a definição de “Bem” é: “Tudo aquilo que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que constitui o patrimônio ou a riqueza de uma pessoa física ou jurídica. São tangíveis os que podem ser tocados e intangíveis aqueles imateriais (por exemplo: direitos, patentes, prestígio, fundo de comércio, etc.)”. Já perícias de engenharia na construção civil, segundo a norma podem ser definidas como: “Atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos”.

2. OBJETIVO:

O presente documento tem por objetivo a locação de imóvel para servir como ponto de apoio as atividades de saúde da localidade de camurim, zona rural de Itaiçaba – CE. Analisar as condições físicas do imóvel, avaliar e apontar valor para a locação do imóvel considerando as atividades as quais se destina.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios e normas técnicas utilizados para avaliação de imóveis e terrenos, define avaliação como a determinação técnica do valor de um imóvel/terreno ou de um direito sobre o imóvel/terreno. Define também o valor como a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, em uma situação em que as partes, conhecedoras de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação. O valor a ser determinado corresponde, sempre aquele que, em um determinado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levado ao mercado;
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) Inexistência de influências externas;
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com plena liberdade de entrada e saída do mercado.



GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAÍÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

Fl. 13
Rúbrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÇABA



II. MEMORIAL DESCRITIVO E AVALIAÇÃO



1. DO IMÓVEL:

A edificação objeto do presente parecer, fica localizada na estrada sem denominação oficial – SDO, S/N, Camorim, zona rural do município de Itaiçaba – CE. Foi realizada visita técnica in loco, no dia 30 de abril de 2024, onde foram identificadas as seguintes informações: trata-se de edificação rural nas proximidades da população a ser atendida através do sistema de saúde público, com as condições mínimas necessárias ao funcionamento de equipamentos e a movimentação de pessoas assistidas pelo sistema.

2. MEMORIAL DESCRITIVO:

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **P01** ao **LESTE**, de coordenadas **E 631.053,1300 m e N 9.477.734,7500 m**, na direção **OESTE**, com uma extensão de 10,40 m chega-se ao **P02**, limitando-se com as terras de **RAIMUNDO NONATO CÂNDIDO DA SILVA**; do **P02** ainda em **OESTE**, de coordenadas **E 631.042,7350 m e N 9.477.734,7500 m**, na direção **SUL**, com extensão de 7,07 m chega-se ao **P03**, limitando-se com as terras do **RIACHO DO ARAIBÚ**; do **P03** a **SUL**, de coordenadas **E 631.042,7350 m e N 9.477.727,6800 m**, na direção **LESTE**, com extensão de 10,40 m chega-se ao **P04**, limitando-se com as terras do **PAULO CESAR FERREIRA SILVA**; do **P04** ao **LESTE**, de coordenadas **E 631.053,1300 m e N 9.477.727,1700 m**, na direção **NORTE**, com extensão de 7,58 m chega-se ao **P01**, limitando-se com a **ESTRADA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL DO CAMURIM**; perfazendo uma área de 74,93 m² (METROS QUADRADOS), com 35,95 m (METROS) de perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao meridiano central -39°, fuso 24 M, tendo o Datum: SIRGAS 2000. As coordenadas, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

3. DA AVALIAÇÃO:

Para calcular o valor de locação do imóvel utilizou-se da pesquisa mercadológica da região, com amostragem de 3 amostras para a região do imóvel, devido a inexistência de imobiliárias locais que fornecessem informações pertinentes ao custo de aluguel. Para tal, foi coletada a amostragem conforme a tabela 1, calculado o custo por metro quadrado de cada edificação, e posterior a isso foi feita a média aritmética simples, obtendo assim um valor médio do custo por metro quadrado, conforme se observa na tabela a seguir:



GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO



Tabela 1: amostragem de terrenos urbanos do município de Itaiçaba - CE

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (M ²)	VALOR(R\$)	R\$/M ²
IMÓVEL 1	Estrada sem denominação oficial – SDO, Camurim, Itaiçaba - CE	95,00	550,00	5,90
IMÓVEL 2	Estrada sem denominação oficial – SDO, Camurim, Itaiçaba - CE	80,00	500,00	6,25
IMÓVEL 3	Estrada sem denominação oficial – SDO, Camurim, Itaiçaba - CE	126,00	700,00	5,55
Valor médio por m ²				5,90

Desse modo, aplicando o produto simples da área encontrada no item 5 de 74,93 m², pelo valor da tabela de 5,90 (CINCO REAIS E NOVENTA CENTAVOS) por metro quadrado, obtém-se o valor do bem como sendo de R\$ 442,09 (QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E NOVE CENTAVOS). Portanto, objetivando obter influencia na decisão administrativa, sugere-se o valor de locação do imóvel como sendo de R\$ 450,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS).

Itaiçaba - CE, 03 de junho de 2024

José Gutemberg Neres Silva

JOSÉ GUTENBERG NERES SILVA
ENG. CIVIL
CREA-CE 350131

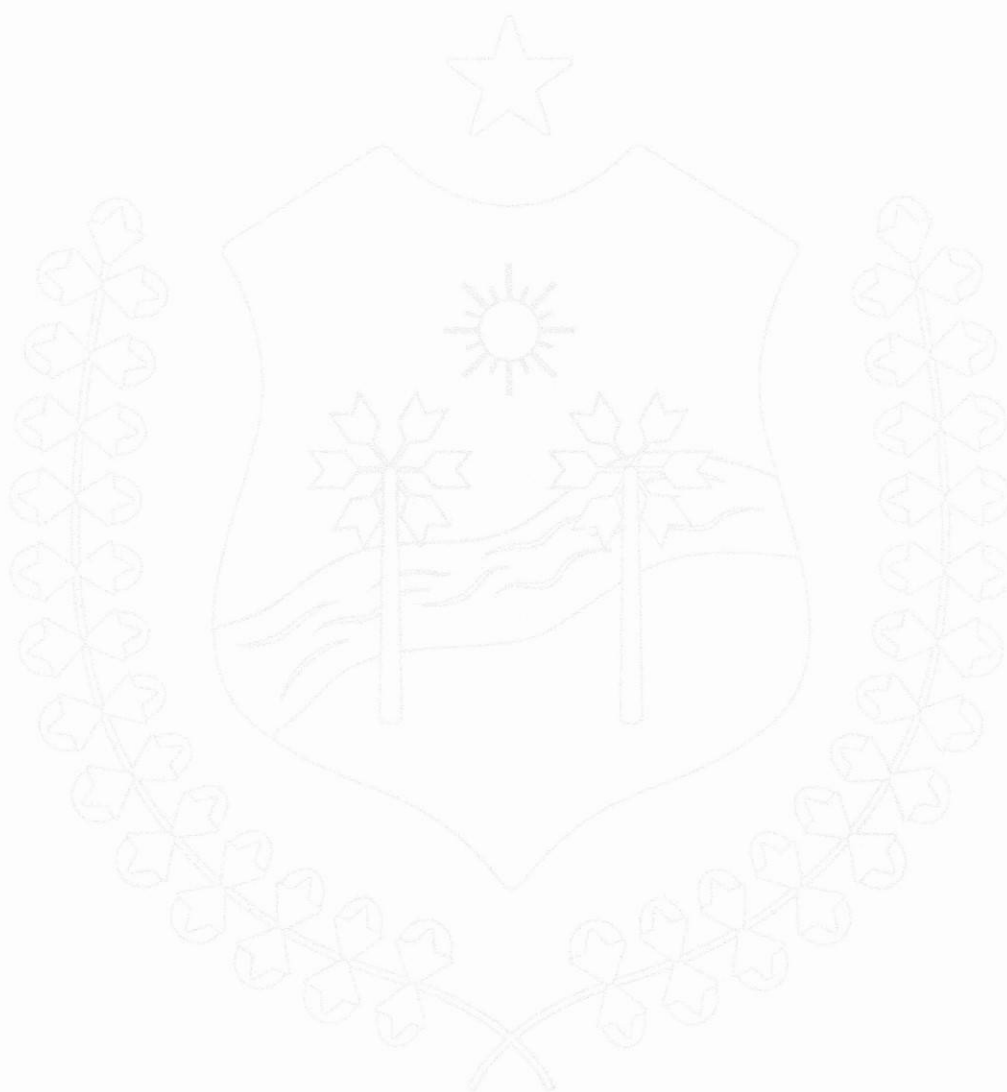
José Gutemberg Neres Silva
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - CE Nº 350131





GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO



III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

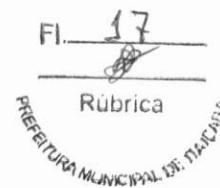


Figura 1: Fachada da edificação



Fonte: autoria própria

Figura 2: Fachada da edificação



Fonte: autoria própria



GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

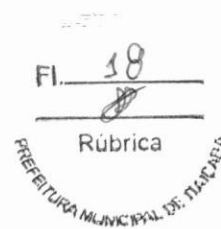
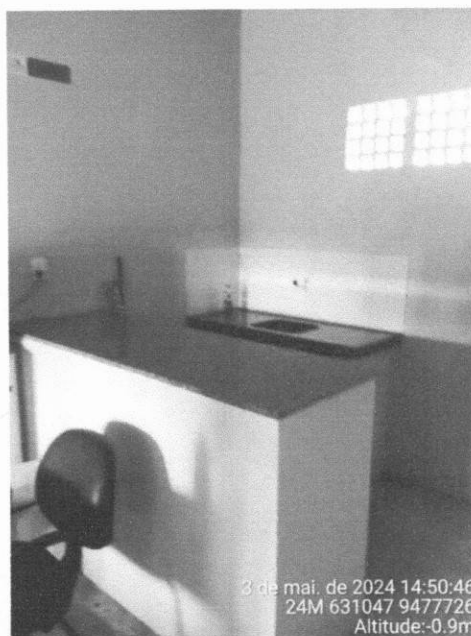
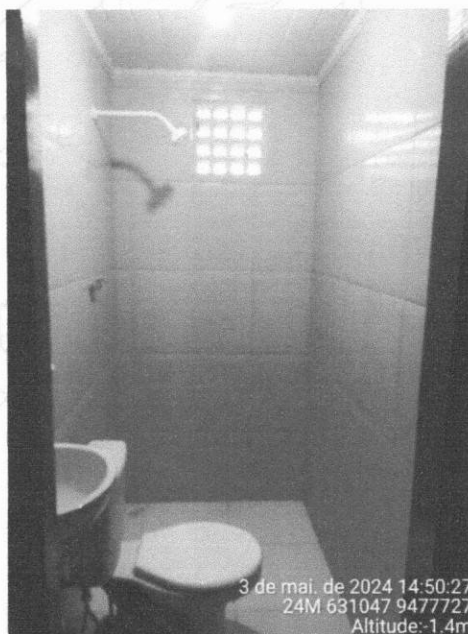


Figura 3: Cozinha



Fonte: autoria própria

Figura 4: WC social



Fonte: autoria própria



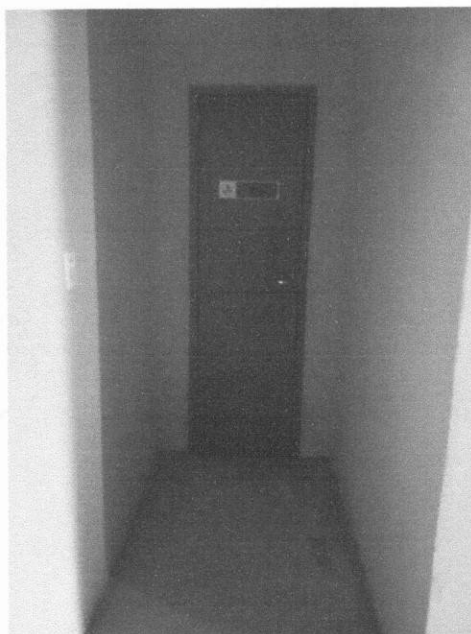


GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAIÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

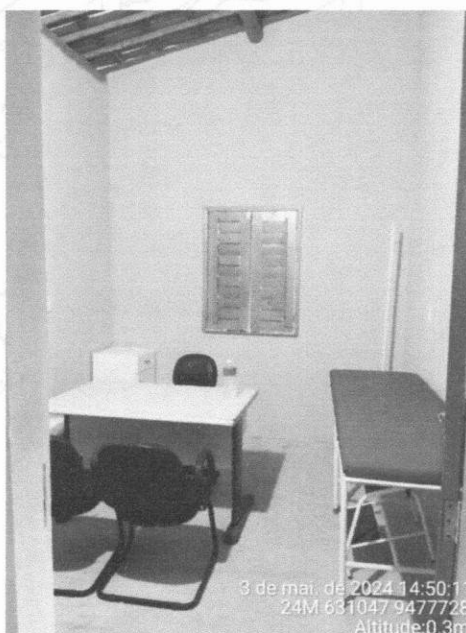
Fl. 19
Rúbrica
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA

Figura 5: Hall de circulação



Fonte: autoria própria

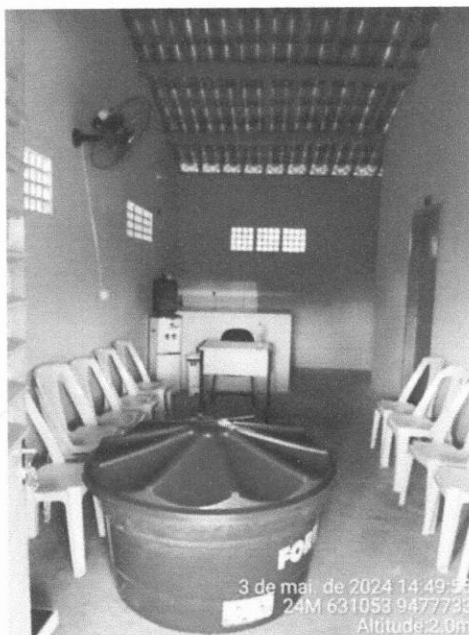
Figura 6: Consultório Médico



Fonte: autoria própria

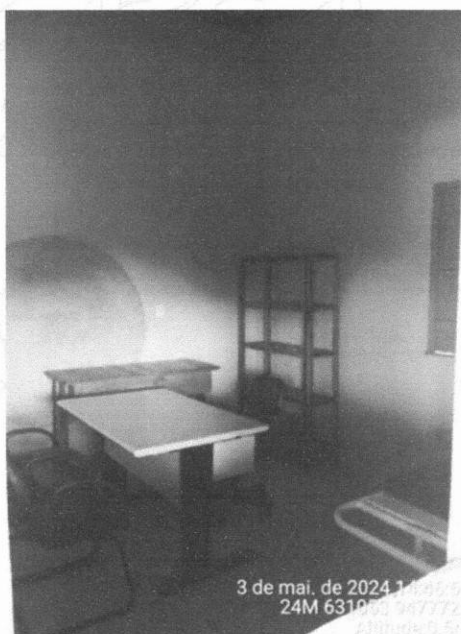


Figura 7: Sala de espera



Fonte: autoria própria

Figura 8: Sala de Enfermagem



Fonte: autoria própria



GOVERNO MUNICIPAL DE
ITAÍÇABA

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

Fl. 21

Rúbrica

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÇABA



IV. PEÇAS GRÁFICAS
